

# Annahmerichtlinien – Bauherren-Rechtsschutz

---

## 1. **Deckung:**

Der Bauherren-Rechtsschutz bietet dem Kunden Schutz bei Erwerb/Errichtung eines Neubaus, Sanierung (Sanierung ≠ Renovierung; eine Sanierung geht über Instandhaltung und Instandsetzung hinaus), Um-/Ausbau, Erwerb einer Gebrauchtsimmobilie.

Der Schutz gilt für privat genutzte Objekte in Deutschland:

- Eigentumswohnung
- Einfamilienhaus (inkl. Einliegerwohnung)
- Mehrfamilienhaus (bis zu sechs Wohneinheiten)
- Ferienwohnung bzw. -haus

Unter „**privater Nutzung**“ ist die Nutzung des versicherten Objekts ohne gewerbliche(n) Hintergrund/Absicht des Versicherungsnehmers selbst zu verstehen. (Eine gewerbliche Nutzung wird ab mehr als sechs Wohneinheiten unterstellt. Als Wohneinheiten werden u. a. auch Einliegerwohnungen oder Gewerbeeinheiten gewertet.)

Eine Absicherung bei **teilvergewerblich genutzten Objekten** ist möglich, sofern die Nutzung der Immobilie überwiegend privat (> 51 %) ist.

Die Absicherung eines **vermieteten Objekts** ist möglich, sofern kein(e) gewerbliche(r) Hintergrund/Absicht des Versicherungsnehmers besteht (gewerbliche(r) Hintergrund/Absicht wird bei > 6 Wohneinheiten unterstellt.)

In den o. g. Fällen darf die Anzahl der Wohneinheiten nicht höher als sechs pro Bau-/Kaufvorhaben sein und die Bau-/Kaufsumme für die Immobilie nicht mehr als 3 Mio. € betragen.

Die Angaben beziehen sich auf **ein einzelnes Bau-/Kaufvorhaben pro Versicherungsnehmer** (innerhalb von zwölf Monaten). Die Versicherung mehrerer verschiedener bzw. zeitgleicher Bau-/Kaufvorhaben wird als gewerblich eingestuft und ist somit nicht zulässig. Eine Verteilung der genannten Obergrenzen auf mehrere Bau-/Kaufvorhaben (z. B. Bau/Kauf von zwei Mehrfamilienhäusern mit je sechs Wohneinheiten; Bau/Kauf von > 6 (Reihen-)Häusern; > 6 Wohneinheiten bei verschiedenen Bau-/Kaufvorhaben) ist nicht möglich.

Wird eine der o. g. Voraussetzungen nicht erfüllt, ist der Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes für das gesamte Objekt/Bau-/Kaufvorhaben ausgeschlossen.

Kein Versicherungsschutz besteht für Rechtsstreitigkeiten im unmittelbaren Zusammenhang mit der Finanzierung selbst sowie für Streitigkeiten, die im unmittelbaren Zusammenhang mit einer Insolvenz des Bauträgers, Generalunternehmers oder einzelner beteiligter Gewerke stehen.

Vom Versicherungsschutz ausgenommen sind Rechtsstreitigkeiten in ursächlichem Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Umbau oder der Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien. Dies gilt auch, wenn das zu versichernde Objekt an einem Ort steht/errichtet werden soll, der gemäß Denkmalschutzgesetz als Flächendenkmal oder Ensemble (z. B. ein denkmalgeschützter Ortskern) geschützt ist. In diesem Fall muss das zu versichernde Objekt nicht selbst denkmalgeschützt sein, um vom Versicherungsschutz ausgeschlossen zu sein.

Zudem haben Sie keinen Versicherungsschutz bei:

- Rechtsstreitigkeiten in ursächlichem Zusammenhang mit dem Kauf von Möbeln oder Einrichtungsgegenständen. Streitigkeiten um den Kauf von Einbaumöbeln oder Einbauküchen sind versichert, wenn der Kaufpreis der Möbel/Küche in der Kauf-/Bausumme der Immobilie aufgenommen ist.
- Rechtsstreitigkeiten aus Handwerker-, Techniker- oder sonstigen Dienstleistungen, die nicht im originären Zusammenhang mit dem (Innen-)Ausbau einer Neubau- oder Sanierungsmaßnahme stehen. Dazu gehören z. B. Streitigkeiten mit dem Telefon- oder Internetprovider.
- Rechtsstreitigkeiten um Regressforderungen bei einer Falschberatung durch einen Anwalt.

Bezüglich weiterer Details zu der hier gebotenen Deckung sind die aktuellen ARB, die im Policentext aufgeführten besonderen Vereinbarungen zum Bauherren-Rechtsschutz sowie das Produktinformationsblatt zu beachten.

In Zweifelsfällen ist der zuständige DBV in Kenntnis zu setzen.

## 2. Angebotsprozess:

### Wann kann ein Rechtsschutzvertrag abgeschlossen werden?

Die Antragstellung (und der Versicherungsbeginn) des Bauherren-Rechtsschutzes muss innerhalb der folgenden Zeitfenster erfolgen:

1. Bei der Errichtung eines Neubaus, z. B. mit Generalunternehmer:  
Der Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes (und Versicherungsbeginn) muss mit/nach Unterzeichnung des Kredit-/Versicherungsvertrages (Antragsdatum) und vor Baubeginn (siehe unten stehende Definition) erfolgen.
2. Kauf eines Neubaus vom Bauträger:  
Der Abschluss (und Versicherungsbeginn) des Bauherren-Rechtsschutzes muss mit/nach Unterzeichnung des Kredit-/Versicherungsvertrages (Antragsdatum) und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages erfolgen.
3. Kauf einer Bestandsimmobilie mit Modernisierung und Sanierung:  
Der Abschluss (und Versicherungsbeginn) des Bauherren-Rechtsschutzes muss mit/nach Unterzeichnung des Kredit-/Versicherungsvertrages (Antragsdatum) und vor Beginn der Sanierungsmaßnahme erfolgen.
4. Kauf einer Bestandsimmobilie ohne Modernisierung oder Sanierung:  
Der Abschluss (und Versicherungsbeginn) des Bauherren-Rechtsschutzes muss mit/nach Unterzeichnung des Kredit-/Versicherungsvertrages (Antragsdatum) und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages erfolgen.
5. Der Abschluss der Bauherren-Rechtsschutzversicherung muss vor Beginn der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme bzw. vor Baubeginn (Definition siehe unten) erfolgt sein. Der Beginn der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme ist der Zeitpunkt, zu dem erstmalig der Versicherungsnehmer selbst oder ein beauftragter Dritter (z. B. Handwerker) physische Veränderungen an dem Gebäude, dem Gebäudeteil oder dem Grundstück vornimmt oder vornehmen soll, um mit der konkreten Durchführung der Sanierung/Modernisierung zu beginnen.

Ist der Baubeginn erfolgt, z. B. bei Erwerb eines im Rohbau befindlichen Gebäudes, dann kann der Bauherren-Rechtsschutz nicht angeboten werden.

Beim Bauträgergeschäft ist es unerheblich, ob der Baubeginn bereits erfolgt ist, so kann der Bauherren-Rechtsschutz z. B. auch bei Erwerb eines im Rohbau befindlichen Gebäudes oder eines fertigen Musterhauses angeboten werden.

Mit **Baubeginn** ist das Datum gemeint, an dem die Erdarbeiten beginnen, unabhängig davon, ob diese Maßnahmen von dem Versicherungsnehmer selbst oder einem vom Versicherungsnehmer beauftragten Dritten durchgeführt werden sollen. Erdarbeiten („erster Spatenstich“) sind das Lösen, Laden, Fördern, Einbauen und Verdichten von Boden und Fels. Zum Baubeginn zählt auch der Abriss von alten Gebäuden, Gebäudeteilen oder sonstigen baulichen Anlagen zum Zweck der Bauvorbereitung. Dem Baubeginn vorgelagerte Arbeiten, die der Säuberung und Räumung des Baugrundstücks dienen, bleiben außer Betracht (z. B. das Fällen von Bäumen, Entfernen von losem Abfall oder Schutt).

Voraussetzung ist ferner, dass der Versicherungsschutz **nur im Zusammenhang mit einer Finanzierung durch die Sparkasse** (ggf. ergänzt durch LBS- oder KfW-Kredite)

oder

**einer Bauleistungsversicherung, integrierten Feuerrohbauversicherung (in Gebäudeversicherung), Bauherren-Haftpflicht, Bauhelfer-Unfallversicherung**

oder

**mit dem Rundum-Schutz bzw. dem Rundum-Schutz PLUS für Hauseigentümer** angeboten wird.

Unter der Prämisse, dass der Versicherungsnehmer den Bauherren-Rechtsschutz abschließt und somit in absehbarer Zukunft Hauseigentümer wird, kann der Rundum-Schutz bzw. dem Rundum-Schutz PLUS für Hauseigentümer bereits zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden.

Bei den genannten Versicherungsleistungen ist es unerheblich, ob diese als Einzelpolice oder im Rahmen eines Bündelproduktes abgeschlossen werden.

Die Erweiterung der Annahmerichtlinien gilt für die Vertriebswege Sparkassen und AO in gleicher Weise.

---

### 3. **Tarifierung:**

Die Grundstückskosten sind der Bau-/Kaufsumme hinzuzurechnen.

Eine Unterscheidung zwischen Neu- oder Gebrauchtimmoblie findet nicht statt.

Die Beiträge können **in keinem Fall rabattiert** werden!

Die **Bau-/Kaufsumme** muss zunächst nicht nachgewiesen werden, da sie **im Schadenfall gesondert überprüft** wird.

Im Falle einer nachträglichen Erhöhung der Bau-/Kaufsumme bzw. Nachfinanzierung erfolgt eine nachträgliche Prämienanpassung (Nachpolicierung).

#### **Hinweis:**

Eine Nichtbeachtung der vorstehenden Bestimmungen hat ggf. den Verlust des Versicherungsschutzes zur Folge.